

今春の不動産流通の様子



◆ 売買市場

新型コロナウイルスの落ち着きやウクライナ情勢の悪化、アメリカでの金利上昇が大きなニュースとなり、その影響で世界的なインフレによる円安を生じ、物価の上昇が起っています。京都市における不動産市場（土地・戸建・中古マンション・事業用物件）においてもその影響は大きく、10年前の相場観での不動産査定とは一線を画し、明らかに上昇基調になっています。不動産の売主様にとっては悪い話ではありませんが、買主様にとっては負担増となり歓迎できない話で、仲介業者としては痛しかゆしといったところです。

同業他社との会話においても、二極化（1000万円前後の投資向け不動産取引もしくは数億円台の投資用不動産の取引）が進み、住み替えや、事業所移転、新規開設等のニーズによる買主様の動きは非常に鈍化しているという話をよく耳にします。

今後の見通しとして、新築戸建・マンションは供給が減少し、戸建住宅は中古住宅流通が主流となり、中古マンションは値上り基調の価格推移になると見えています。土地の流通は物件数が少なく個別要素が大きい為、高くなったり、安くなったりの価格市況となりますが、ホテル・マンション用地については更に値が進む見通しです。（不動産営業課長 古田通）

◆ 賃貸借市場

今年の1月から3月における繁忙期は、個人や学生の部屋探しの人数は例年と比べて、さほど大きな違いはないように思いました。ただ社宅の移動に関してはコロナ明けから増加傾向にありましたが、移動期の3月末頃に探すには入居できる条件のよい物件が少ない状況でした。

当社が取り組みに力を入れている高齢者の部屋探しも年々増加傾向にありますが、高齢者のニーズに沿った賃貸物件が少なく、高齢者入居の増加に向けた制度や問題点の解決、取り組みの早期対策が必要であると思います。（賃貸営業係長 軍司英樹）

地価公示発表、地価上昇が継続・拡大

3月末国土交通省公表の「24年地価公示」では全国全用途平均で2.3%の価格上昇となり、全体的に我が国の地価上昇の継続・拡大が鮮明となりました。（24年1月1日の基準です）

この原因はポストコロナを受けた緩やかな景気回復と物流・人流の復活に加えてインバウンド（訪日客）の増加等があげられます。全宅連不動産総合研究所の調査でも近時の土地価格動向のデータで実感値がプラス4.7%となり、不動産市場の好調を示しています。

京都府では全体で2.6%上昇（昨年1.3%）と、3年連続でプラスとなり、住宅地・商業地・工業地が揃って上昇しました。このうち、京都市の住宅地は2.5%の上昇でしたが、商業地は6.6%上昇となり、南区（12.7%プラス）と東山区（8.7%プラス）の上がりようが目を引きました。その他、伏見区と久御山町の工業地がいずれも8.7%上昇しました。

これらはいずれも昨年1年間の不動産取引を反映した結果であり、業界人としてはうなずけるところです。今しばらくこれらの動きは続くものと判断しています。取引の参考になさって下さい。（岡本秀巳 社主）



市営住宅転貸事業・第2弾～醍醐東住宅～

本紙2月号掲載の深草第3住宅に次いで、市営住宅転貸事業の第二弾です。今回は、醍醐東市営住宅2戸のご紹介となります。醍醐東住宅はダイゴローのある地下鉄醍醐駅から約300mのところであり、静かで陽当りの良い高台に建っています。間取りを4DKから3LDKへと変更し、家族の歓談スペースであるリビングをゆったり利用できるように間取りを変更した住戸と、現況4DKを全面改良した1人1部屋を確保できる住戸となります。2戸ともシステムキッチンに変更し、シャンプードレッサーや温水洗浄便座、浴室再生、エアコンの新規取付等、室内の改装に力を入れ、入居者様に快適にお過ごし頂ける居室プランと致しました。



近隣住戸より安価な賃料設定とし、多子世帯の市外流出の歯止めとなるように市と連携して、京都市居住魅力の創成をはかりました。ちなみに、家賃は月額75,000円となっており、子供が多く、手狭となった家族様のご入居をお待ち致しております。(管理営業課長 山口隆亮)



新卒採用に向けて、共同求人に参加！

3月14日(木)に京都中小企業家同友会企画の共同求人に参加いたしました。「社長と話せる」をコンセプトに、会場は60社近い企業と130名程度の学生で大変賑わっていました。



社長は目印である緑色の法被を羽織り、営業志望の学生2名と話す機会がありましたので、会社の魅力を熱心にアピールしました。

緑があれば来年の4月から仲間になれるかと思うと、とても楽しみで首を長くして待つことにしようと思います。(営業事務 増井美和)



一般社団法人京都中小企業家同友会は結成して54年になり、府下の中小企業経営者1800会員によって組織され、よい会社をつくろう・すぐれた経営者になろう、経営環境を改善しようの3つを目的として色々な活動を展開しています。

前述の共同求人活動もそのひとつで、中小企業の一社では難しい新卒学生の社員募集を会員企業の協力で実施しています。当社は入会して44年ですが、引き続き中小企業の連帯の力で時代を切り拓いてまいります。(社主 岡本秀巳)

みやこ

京の見守り大作戦に協力

京都市と京都府警察がタッグを組んで「誰もが安心安全を実感できるまち京都」の実現に向けた取組の1つが京(みやこ)の見守り大作戦です。民間事業者のドライブレコーダー搭載の社用車を活用し、犯罪抑止や見守りの取組をする事で「地域を見守る目」を拡大させ、京都のまちの安心安全確保を目指すという事業です。当社の社用車には全てあいおい損害保険と連携したドライブレコーダーを装備しており、その運転者の適正分析等のデータ提供も附帯サービスとなっています。あいおい損保のドラレコにはカメラを用いた見守り活動を実施するため、上掲のステッカーを貼付しました。

当社は50年続く老舗不動産企業として、ここまで育てていただいた京都の地が住みやすい街・安心安全に暮らせる街になることを願い、この取組に参加しております。(高齢者住宅担当 新居功己)



社休日

4月17日(第3水曜)

5月15日(第3水曜)

GWは5月1日(土)

～5月6日(月)

毎月第3水曜は定休日です

休日時間外TEL

0800-919-6501